

Gemeinde Gebhardshain

Reg.-Bez. Koblenz

Kreis Altenkirchen

Anlage zum Bebauungsplan "Kaiserstück II"

TEXTFESTSETZUNGEN

Präambel

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBI. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBI I S. 949) in Verbindung mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. April 1974 werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Festsetzungen gemäß BBauG § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Das gesamte Baugebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als "Reines Wohngebiet (RW) ausgewiesen

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 4 BauNVO) darf höchstens "1" betragen. *

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) soll 0,4 nicht überschreiten

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO) soll 0,8 nicht überschreiten

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird "offene Bauweise" festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

An die Baulinie muß mit 40 %, bezogen auf die im Plan dargestellte Länge der Baulinie, angebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird nicht zugelassen.

* Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Geschoßzahl entweder für ein talseits freistehendes und auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß oder für ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß zugelassen werden.

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtflächen als Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichthinderissen freizuhalten.

5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die geplante Darstellung des Ausbaues der Verkehrsflächen entspricht dem vorgesehenen Ausbau. Die Verkehrsflächen sind nach Landeskoordinaten festgelegt und gelten als Festsetzung.

6. Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Der Anlieger hat die Anlage von Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper auf seinem Grundstück zu dulden.

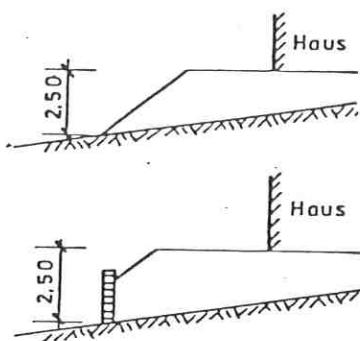
Die Nutzung der Böschung bleibt dem Anlieger unbenommen.

7. Grünflächen

Für die Öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) wird auch als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) in Verbindung mit einem Pflanzgebot (§ 39b Abs. 8 BBauG) ein Pflanzgebot festgesetzt.

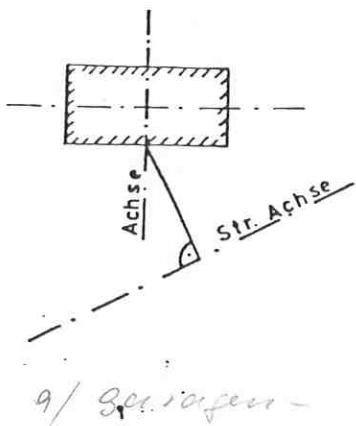
8. Festsetzungen von Anschüttungshöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

"Böschungen": Böschungen sollen, vom Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen, einen vertikalen Höhenunterschied von 2,50 m nicht überschreiten.



Wird an den Böschungsfuß eine Stützmauer gesetzt, wird deren Höhe in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

"Erdgeschoßfußbodenhöhen":



Der Erdgeschoßfußboden soll nicht mehr als 0,50 m über Höhe der geplanten Achse der Erschließungsstraße liegen.

Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

B. Festsetzungen gem. LBauO

1. Gestaltungsvorschriften gem. § 124 LBauO

Stützmauern

Grundstückseinfriedungen mit Stützmauern parallel und in sichtbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine lichte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Fassaden und Dachdeckung

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen oder Platten mit

eingelegten oder aufgeprägten Steinimitationen. Dachflächen geplanter Gebäude sind nur in dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farben zulässig. Großformatige Kunststoff- und Asbesttafeln sind unzulässig. Unzulässig sind auch Eingangsüberdachungen aus Wellasbestzementplatten oder gewellten Kunststofftafeln.

Dachformen

Die im Plan festgesetzte Firstrichtung und Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten. Zulässige Toleranz bei der Dachneigung $\pm 3^\circ$. Dachgauben sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelänge und als Einzelgaube zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

Garagen

Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als 5 m an die Straße errichtet wird.

Für die Außenfläche der Garagen sind ausschließlich die Materialien zulässig, die auch für die zugehörigen Hauptgebäude zulässig sind und verwendet werden.

Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich anders festgesetzt ist, und soweit sie

zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbarer und/oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen.

Gebhardshain, den 30.09.1982



W. Meissner
(Praes.)
- Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zur Verfügung vom

18.11.1982 Az.: 05/670-73-5/05

Kreisverwaltung Altenkirchen

Im Auftrage:



Wolfgang Ritter
Vermessungsrat

5241 Gebhardshain, den 03.05.1993

Ortsgemeinde Gebhardshain



Hoffmann

Hoffmann-
(Ortsbürgermeister)